

PETA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PROPRIETÁRIO: ANDRADE LOPES EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

ENDEREÇO: AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO, 2589, SÃO
VICENTE – BOA VISTA/RR (CEP: 69.303-460)



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

1. DADOS DO EMPREENDIMENTO

Endereço: Av. Presidente Castelo Branco, 2589, São Vicente – Boa Vista/RR (CEP: 69.303-460)

Proprietário / Contratante: ANDRADE LOPES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

CNPJ do Proprietário: 24.258.606/0001-90

Responsável Técnico de Projeto Arquitetônico: Keverson das Chagas Holanda – CREA-RR: 0914828835RR

Responsável Técnico de Execução: Keverson das Chagas Holanda – CREA-RR: 0914828835RR

Empresa Responsável Pela Execução: CENTRO NORTE CONSTRUCOES LTDA

CNPJ da Empresa Responsável pela Execução: 04.661.300/0001-72

Responsável Técnico pelo EIV: Arq. Urb. Pablo Diogo Vale de Sousa – CAU A135263-6

Área do Terreno: 1.064,83m²

Área Construída: 633,47m²

Taxa de Ocupação: 32,30%

Coefficiente de Aproveitamento: 0,59

Área permeável computável: 330,10m²

Tipologia: Condomínio Residencial Multifamiliar

Finalidade: Implantação de Condomínio Residencial Multifamiliar composto por 5 sobrados geminados para moradia.

Base Legal: Lei Complementar Municipal nº 926/2006, art. 36 e seguintes.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

2. INTRODUÇÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV tem por objetivo analisar os efeitos positivos e negativos que decorrerão da implantação de um Condomínio Residencial Multifamiliar composto por 5 (cinco) sobrados geminados, a ser localizado na Av. Presidente Castelo Branco, 2589, São Vicente, Boa Vista/RR.

A elaboração deste estudo atende às exigências da Lei Complementar nº 926/2006, que estabelece a obrigatoriedade do EIV para empreendimentos que possam causar impacto no ambiente urbano. A presente análise considera as características do entorno, a infraestrutura disponível e as medidas mitigadoras propostas, visando assegurar que o futuro empreendimento seja compatível com o desenvolvimento ordenado da cidade.

3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

3.1. Contexto Urbano

O empreendimento está localizado no Bairro 13 de Setembro, em Boa Vista - RR, uma área consolidada de Boa Vista/RR, caracterizada por ocupação mista que mescla residências de médio padrão com comércio e serviços ao longo das vias principais. A volumetria projetada para o empreendimento, composta por sobrados de até dois pavimentos, integrar-se-á de forma harmoniosa à paisagem urbana e à escala do bairro.

O lote não se situa em área de tombamento histórico ou cultural, estando plenamente compatível com o zoneamento municipal. A implantação do condomínio contribuirá para o adensamento ordenado e para a valorização socioeconômica local, otimizando o uso da infraestrutura urbana já instalada.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

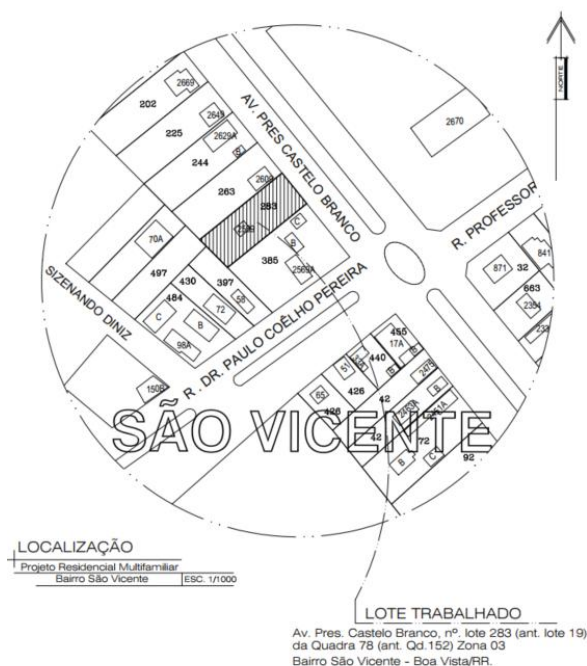


IMAGEM – PLANTA DE SITUAÇÃO

3.2. Sistema Viário e Mobilidade Urbana

O acesso principal ao futuro empreendimento ocorrerá pela Av. Presidente Castelo Branco, via arterial pavimentada que apresenta bom fluxo viário. O condomínio está projetado com um único acesso para entrada e saída de veículos, posicionado de forma a garantir segurança e visibilidade adequadas. A via possui capacidade suficiente para absorver o pequeno acréscimo de fluxo gerado pelas cinco unidades habitacionais, não se prevendo impacto significativo na fluidez do tráfego local.

A região é atendida por linhas de transporte público municipal, que facilitarão o deslocamento de moradores, prestadores de serviço e visitantes. Em relação à circulação de pedestres, observa-se que o entorno imediato apresenta calçadas descontínuas, muitas vezes limitadas ao meio-fio, sem um padrão uniforme de acessibilidade. Como

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

medida de qualificação urbana, o projeto prevê a execução de calçada frontal contínua, em conformidade com a NBR 9050/2015, promovendo melhoria na mobilidade local.

3.3. Aspectos Ambientais

O lote contará com área permeável computável de 330,10 m², correspondente a aproximadamente 31% do terreno, o que favorecerá a infiltração de águas pluviais e auxiliará na drenagem natural do solo, minimizando riscos de alagamentos.

Em termos de saneamento, a região dispõe de rede pública de esgotamento sanitário operada pela CAER, à qual o condomínio será integralmente interligado mediante projeto hidrossanitário específico. Essa ligação garantirá a destinação ambientalmente correta de todos os efluentes gerados, sem qualquer lançamento in natura. Os recuos e afastamentos previstos no projeto visam respeitar integralmente o Plano Diretor Municipal, assegurando ventilação cruzada e iluminação natural adequadas em todas as unidades, além de evitar a formação de ilhas de calor na vizinhança.

4. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento consistirá na implantação de um Condomínio Residencial Multifamiliar composto por 5 (cinco) sobrados geminados, distribuídos em um terreno de 1.064,83m². Cada unidade será organizada em dois pavimentos (térreo e superior), contemplando sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e dormitórios, totalizando 633,47m² de área construída. A taxa de ocupação de 32,3% e o coeficiente de aproveitamento de 0,59 demonstram a adequação do projeto ao zoneamento local.

O partido arquitetônico priorizará o conforto térmico e a eficiência energética para os futuros moradores. Por se tratar de condomínio de sobrados geminados, não haverá previsão de vagas de estacionamento em área comum, contemplando espaço para dois veículos por unidade; a guarda de veículos ocorrerá de forma privativa no interior de cada

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

unidade, sem gerar demanda por vagas no sistema viário público, em conformidade com a legislação municipal aplicável. O paisagismo das áreas comuns e a manutenção da área permeável contribuirão para a qualidade ambiental do conjunto habitacional.

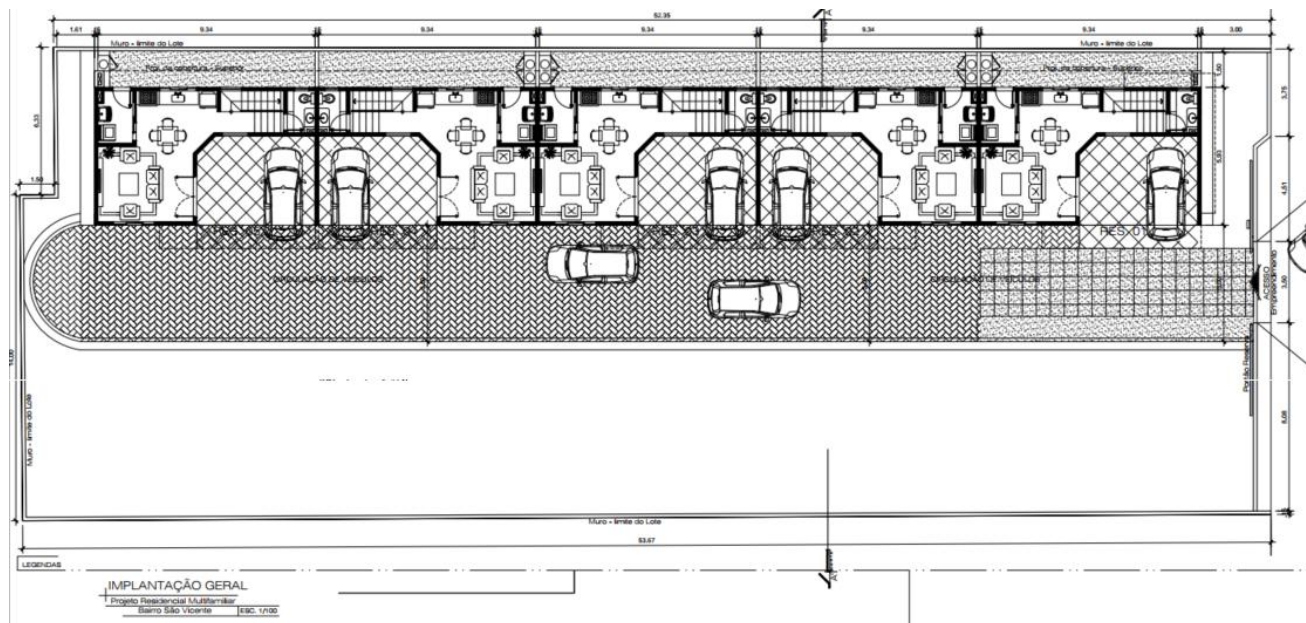


IMAGEM – PLANTA GERAL DO TERREO



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

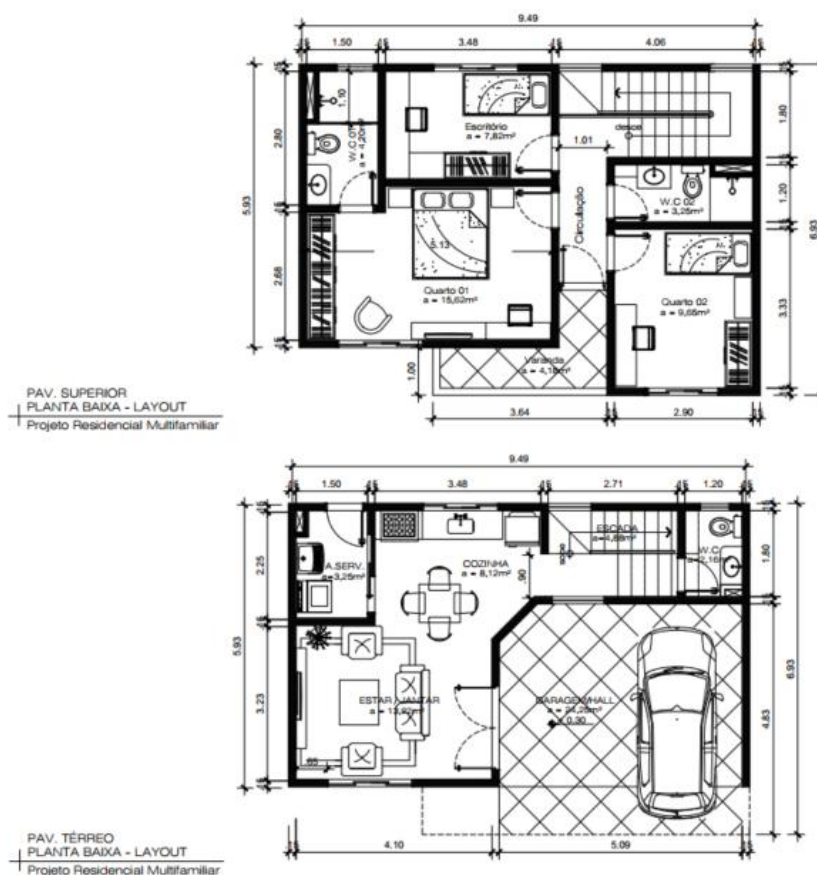


IMAGEM – PLANTA BAIXA DA UNIDADE (TÉRREO E SUPERIOR)

5. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS URBANOS

A avaliação dos impactos urbanos foi elaborada considerando separadamente a fase de implantação e a fase operacional do empreendimento, uma vez que cada etapa apresenta dinâmicas próprias sobre o entorno, a infraestrutura urbana e o funcionamento da vizinhança imediata.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

5.1. Fase de Implantação

O período de execução da obra está previsto de segunda a sexta-feira das 07h às 17h e aos sábados das 07h às 12h.

Durante esta fase, os principais impactos esperados e as respectivas medidas de controle são:

TIPO DE IMPACTO	DESCRIÇÃO	MEDIDAS DE CONTROLE
Movimentação de Materiais	Entrada e saída de materiais, equipamentos e mão de obra necessários à execução da obra, com aumento temporário do tráfego local.	Agendamento de entregas em horários de menor fluxo; sinalização temporária adequada.
Ruído e Vibrações	Geração temporária de ruídos, vibrações e poeira decorrentes das atividades de construção civil.	Umectação das áreas expostas; controle de horário de obra; manutenção de equipamentos.
Resíduos da Construção	Geração de resíduos sólidos da construção civil (entulhos, sobras de materiais).	Aplicação do PGRCC e destinação a transportadores licenciados.
Segurança e Limpeza	Circulação de operários, veículos e equipamentos, com necessidade de controle para preservar a segurança da vizinhança.	Sinalização de obra; tapumes e controle de acesso.
Drenagem Provisória	Possibilidade de acúmulo temporário de águas pluviais durante a implantação.	Manutenção de áreas permeáveis mantendo canais de escoamento livres e direcionamento para sarjeta.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

5.2. Fase Operacional

TIPO DE IMPACTO	ANÁLISE	MEDIDAS MITIGADORAS
Tráfego Local	Pequeno acréscimo no fluxo de veículos associado à rotina de 5 residências.	A via arterial possui capacidade ociosa para absorver a demanda; acesso único projetado com boa visibilidade.
Ruído Ambiental	Ruído característico de rotina residencial e movimentação interna de veículos de passeio.	Uso estritamente residencial com baixíssima emissão sonora; respeito aos limites da NBR 10151.
Socioeconômico	Geração de empregos para manutenção e prestação de serviços; valorização imobiliária do entorno.	Aquecimento do comércio regional; consolidação da infraestrutura habitacional do bairro.
Esgoto Sanitário	Demanda de coleta e tratamento de efluentes gerada pelas 5 unidades habitacionais.	Interligação direta à rede pública da CAER, com projeto hidrossanitário.
Resíduos Sólidos	Geração contínua de resíduos sólidos domiciliares e necessidade de limpeza urbana.	Acondicionamento interno adequado; utilização do sistema de coleta pública regular do município.
Estacionamento	Demanda por guarda de veículos dos moradores.	Estacionamento absorvido integralmente dentro de cada unidade com espaço para dois veículos; sem impacto em vagas públicas.

6. MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

Para garantir a minimização dos impactos identificados e a maximização dos benefícios do empreendimento, serão implementadas as seguintes medidas mitigadoras e compensatórias, abrangendo as fases de implantação e operação:



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

1. Implantação e execução do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), garantindo a triagem, o acondicionamento e a destinação ambientalmente correta de todos os resíduos gerados na obra.
2. Controle rigoroso de ruídos, vibrações e emissão de poeira durante a fase de implantação, com limitação das atividades ruidosas ao horário comercial e umectação periódica das vias.
3. Instalação de sinalização adequada para a entrada e saída de veículos, tanto na fase de obras quanto na operação definitiva do condomínio.
4. Preservação e manutenção da área permeável de 330,10 m² e do sistema de drenagem pluvial interno, assegurando a infiltração natural das águas.
5. Execução de projeto hidrossanitário completo, com interligação de todas as unidades à rede pública de esgoto da CAER, sem qualquer lançamento in natura.
6. Execução de calçada frontal acessível em conformidade com as diretrizes da NBR 9050/2015, qualificando o passeio público e estabelecendo padrão de acessibilidade para o entorno.
7. Priorização da contratação de mão de obra local durante a fase de construção, fomentando a economia do bairro São Vicente e da região.

7. CONCLUSÃO

O presente estudo demonstra que o empreendimento proposto está em plena compatibilidade com o zoneamento e a infraestrutura urbana do bairro São Vicente. A implantação do condomínio residencial multifamiliar não gerará impactos negativos significativos sobre o sistema viário, o meio ambiente ou a qualidade de vida da vizinhança, sendo todos os efeitos inerentes à obra e à operação perfeitamente mitigáveis pelas medidas propostas neste estudo. O projeto contribuirá para a valorização do entorno ao qualificar o passeio público com calçada acessível, respeitar os parâmetros urbanísticos

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

vigentes e ampliar a oferta de moradias com padrão construtivo compatível com a região.
Diante do exposto, recomenda-se a aprovação do empreendimento.

Boa Vista/RR, 28 de maio de 2026

Documento assinado digitalmente
 **PABLO DIOGO VALE DE SOUSA**
Data: 31/05/2026 15:28:44-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Pablo Diogo Vale de Sousa

Arquiteto e Urbanista

CAU A135263-6

